

Teilungserklärung gemäß § 8 WEG

§ 1 Teilungserklärung

Der Erschienene ist im Grundbuch von _____ Blatt _____ als Eigentümer des Grundstücks _____ eingetragen. Auf dem vorbezeichneten Grundstück steht ein 6-Familien-Haus.

Der Eigentümer teilt gemäß § 8 WEG das Eigentum am vorbezeichneten Grundstück in sechs Miteigentumsanteile in der Weise auf, dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer der Wohnungen verbunden ist. Die Wohnungen sind in sich abgeschlossen im Sinne des § 3 Abs. 2 WEG. Die jeweils zu einer Wohnung gehörenden Räume und die einer Wohnung zugeordneten, nicht zu Wohnzwecken dienenden Nebenräume (Keller) sind in dem als Anlage 1 bezeichneten Lageplan, der dieser Teilungserklärung als Bestandteil beigelegt ist, jeweils mit der gleichen Nummer gekennzeichnet. Auf die Abgeschlossenheitsbescheinigung des Bauamts der Stadt/Gemeinde _____ vom _____ zu Aktenzeichen _____ wird verwiesen und Bezug genommen.

§ 2 Begriffsbestimmungen, Sondernutzungsrechte

1.
 - a) Wohnungseigentum:
Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.
 - b) Teileigentum:
Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumlichkeiten in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.
 - c) Gemeinschaftliches Eigentum:
Gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum stehen.
 - d) Sondernutzungsrecht:
Sondernutzungsrecht ist das Recht zur alleinigen Nutzung von Teilen des gemeinschaftlichen Eigentums für den Inhaber von Sondereigentum, dem dieses Sondernutzungsrecht zugeordnet ist.
2. Sondereigentum sind:
 - a) die einzelnen Wohnungen sowie die zu diesen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, soweit sie nicht nachstehend als zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörend bezeichnet sind,
 - b) die innerhalb und außerhalb dieser Räume befindlichen Einrichtungen und Anlagen, die nur dem Sondereigentum zu dienen bestimmt sind,
 - c) der Fußbodenbelag, Wandverkleidungen, Einbauten, Wasch- und Badeeinrichtungen, alle Türen und Fenster, die Zu- und Ableitungen der Versorgungs- und Entwässerungsanlage von den Hauptsträngen an innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume, die Antennen- und Telefonleitungen vom Abzweig von den Hauptleitungen an in den jeweiligen Stockwerken,
 - d) die Abschlusstüren sowie die Fenster, soweit sie nicht hinsichtlich der Ausstattung und ihres Anstrichs auf den nach außen gerichteten Flächen den in der folgenden Gemeinschaftsordnung bezeichneten Beschränkungen unterliegen,
 - e) Rollläden, soweit diese eingebaut sind.

3. Gemeinschaftliches Eigentum ist:

- a) der Grund und Boden, das Gebäude, soweit es nicht in seinen Teilen zum Sondereigentum gehört, also insbesondere die Fundamente, die tragenden, aufgehenden Wände, die Geschossdecken und die Fußböden, die Treppenanlage, das Dach, sämtliche Zu- und Ableitungen für alle Versorgungen, soweit sie nicht in Ziffer 2. zum Sondereigentum erklärt sind, die in den nicht bebauten Teil des Grundstücks verlegten Leitungen aller Versorgungs- und Meldeeinrichtungen, soweit sie nicht im Eigentum der Versorgungsbetriebe stehen oder der Gemeinde gehören, die Zuwegung zum Gebäude sowie die sonstigen Außenanlagen,
 - b) das Verwaltungsvermögen mit seinem Bestand an Geld, Einrichtungen, Maschinen und Werkzeugen.
 - c) Im Übrigen gilt § 5 WEG.
4. Soweit Versorgungs- und Meldeleitungen über das Miteigentum führen, sind die Wohnungseigentümer verpflichtet, dies zu dulden, sowie das Betreten und die Instandhaltung zu gestatten.

§ 3

Grundregelung des Gemeinschaftsverhältnisses

Für das Verhältnis der Eigentümer zueinander und gegenüber dem Verwalter sowie für die Verwaltung selbst gelten die §§ 10-29 des WEG, soweit diese Erklärung nichts Abweichendes bestimmt.

§ 4

Gebrauchsregelung

1. Der Sondereigentümer hat das Recht der alleinigen Nutzung seines Sondereigentums, soweit sich nicht Beschränkungen aus dem Gesetz oder dieser Erklärung ergeben. Bei Überlassung an Dritte hat der Sondereigentümer dafür Sorge zu tragen, dass alle für den Sondereigentümer verbindlichen Anordnungen, Bestimmungen etc. auch von diesen eingehalten werden.
2. Der Eigentümer darf die äußere Gestaltung des Bauwerks, insbesondere die Farbe des außerhalb des Sondereigentums sichtbaren Anstrichs und dessen im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Bestandteile nicht ohne vorherige Zustimmung des Verwalters verändern.
3. Zustimmungen des Verwalters können widerrufen werden, wenn sie eine unzumutbare Beeinträchtigung - gleich welcher Art - der anderen Miteigentümer zur Folge haben. Zustimmungen dürfen nur versagt werden, wenn solche Folgen zu erwarten sind.
4. Zustimmungen und Widerruf der Zustimmungen werden schriftlich erteilt. Versagt der Verwalter seine Zustimmung oder widerruft er eine erteilte Zustimmung, entscheidet auf Antrag die Eigentümerversammlung.

§ 5

Veräußerungsbeschränkungen

1. Die Veräußerung des Wohnungseigentums bedarf der Anzeige an den Verwalter.
2. Der Veräußerer darf nicht verlangen, dass Verwaltungsvermögen, Instandhaltungsrücklage oder sonstige von der Eigentümergemeinschaft gebildete Rücklagen auseinander gesetzt und ihm sein Anteil ausgezahlt oder ausgesondert wird.

§ 6

Instandhaltung und Instandsetzung

1. Jeder Miteigentümer hat die Gebäudeteile, die Einrichtungen und Anlagen sowie Teile von solchen, die zu seinem Sondereigentum gehören oder als Teile des Gemeinschaftseigentums ihm als Sondernutzungsrecht zustehen oder sich im räumlichen Bereich seines Sondereigentums befinden, ordnungsgemäß in Stand zu halten und in Stand zu setzen bzw. zu pflegen, und zwar auf eigene Kosten, auch dann, wenn Schäden durch Dritte oder durch höhere Gewalt verursacht worden sind.

Die Verpflichtung besteht auch dann, wenn er selbst Ansprüche gegen Dritte hat. Bei Leitungen und dergleichen, die nicht ausschließlich einem Sondereigentum zu dienen bestimmt sind, jedoch die Räume des Sondereigentums durchlaufen, hat der Miteigentümer nur für ordnungsgemäßen Anstrich zu sorgen.

2. Falls ein Miteigentümer seinen Verpflichtungen insoweit nicht nachkommt, kann die Eigentümerversammlung die Ersatzvornahme auf Kosten des Miteigentümers beschließen, sofern und soweit durch Vernachlässigung anderen Wohnungseigentümern über ein unvermeidliches Maß hinaus Nachteile erwachsen. Der säumige Miteigentümer hat in diesem Falle die Ersatzvornahme zu dulden und durch freien Zutritt zu seinem Eigentum zu ermöglichen.
3. Der Farbanstrich der Außenseiten der Abschlusstüren, der Fenster und ihrer Vorrichtungen sowie der sonstigen nach außen gehenden Teile des Sondereigentums wird von dem Verwalter auf Kosten der Wohnungseigentümergeinschaft besorgt, damit die äußere Erscheinung des Bauwerks gewahrt bleibt.
4. Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums werden durch den Verwalter besorgt. Der Miteigentümer hat diese Arbeiten an seinen Räumen zu dulden und zu fördern. Soweit sich aus der Ausübung von Sondernutzungsrechten und den daraus entstehenden Verpflichtungen nichts anderes ergibt, wird das Gemeinschaftseigentum auf gemeinschaftliche Kosten der Miteigentümer in Stand gehalten und bei Beschädigung in Stand gesetzt - mit Ausnahme der Maßnahmen gemäß Ziffer 1. dieser Bestimmung, deren Kosten jeder Wohnungseigentümer selbst zu tragen hat.
5. Der jeweilige Eigentümer ist verpflichtet, die voranstehenden Verpflichtungen, insbesondere diejenigen aus Ziffer 1. dieser Bestimmung, einem etwaigen Rechtsnachfolger aufzuerlegen.

§ 7

Mängelanzeigepflicht / Beseitigungsrecht des Verwalters

1. Miteigentümer haben Mängel oder Schäden am Gemeinschaftseigentum oder erhebliche Schäden am Sondereigentum unverzüglich dem Verwalter anzuzeigen.
2. Der Verwalter darf einmal jährlich zu angemessener Tageszeit nach vorheriger Anmeldung, bei drohender Gefahr jederzeit, das Sondereigentum eines jeden Eigentümers besichtigen.
3. Die Bestimmung des § 14 Ziff. 4 WEG bleibt hiervon unberührt.

§ 8

Wiederaufbau

Ist ein Gebäude ganz oder teilweise zerstört worden, so ist es wieder aufzubauen, falls der Schaden durch eine Versicherung oder auf andere Weise gedeckt ist. Die Art und Weise des Wiederaufbaus bestimmt der Verwalter.

Ist der Schaden nicht oder nicht voll gedeckt und ist für einen Beschluss zum Wiederaufbau nicht die erforderliche Stimmenmehrheit oder Einstimmigkeit erreicht, so können die aufbauwilligen Wohnungseigentümer von den anderen verlangen, dass sie ihr Wohnungseigentum ihnen oder von ihnen zu benennenden Dritten gegen Ersatz des Wertes übertragen. Wird dieses Verlangen nicht innerhalb einer angemessenen Frist gegenüber allen den Wiederaufbau ablehnenden Wohnungseigentümern ausgesprochen, so kann von jedem Wohnungseigentümer die Aufhebung der Gemeinschaft verlangt werden. Die Auseinandersetzung erfolgt alsdann im Wege der freihändigen Veräußerung oder der öffentlichen Versteigerung gemäß § 753 BGB und § 180 ZVG.

§ 9

Kosten, Lasten, Hausgeld

1. Die von allen Eigentümern zu tragenden Kosten und Lasten werden auf den einzelnen Eigentümer nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile (§ 16 Abs. 2 WEG) umgelegt.
2. Bewirtschaftungskosten, die ein Eigentümer durch einen das gewöhnliche Maß übersteigenden Gebrauch oder Verbrauch verursacht, hat er allein zu tragen.

3. Auf die laufenden Geldleistungen hat der Wohnungseigentümer angemessene monatliche Abschlagszahlungen (Hausgeld) zu leisten. Die Höhe der Abschlagszahlungen wird für das erste Wirtschaftsjahr vom Verwalter festgesetzt, für die folgenden Wirtschaftsjahre ergibt sie sich aus dem Wirtschaftsplan.

Der Zeitpunkt, mit dem die Pflicht zur Zahlung des Hausgeldes beginnt, wird durch den Verwalter bestimmt. Die Abschlagszahlungen sind im Voraus, spätestens am 3. Werktag eines jeden Monats kostenfrei an den Verwalter zu leisten.

4. Rückständige Hausgelder sind mit den gesetzlichen Verzugszinsen zu verzinsen. Für säumige Wohnungseigentümer erhöht sich die für das Wohnungseigentum anfallende Verwaltervergütung auf das Doppelte; die Erhöhung wird monatlich nachträglich zusammen mit dem im Voraus zu zahlenden Hausgeld fällig.
5. Die Aufrechnung gegen Hausgeld- und sonstige Forderungen, die Zurückbehaltung und Hinterlegung von Hausgeld sowie deren Zahlung auf ein Sperrkonto sind unzulässig. Ein Verstoß gegen diese Bestimmung gilt als Säumnis.
6. Sämtliche Zahlungen der Wohnungseigentümer haben nur auf das vom Verwalter für die Eigentümergemeinschaft bestimmte Konto – auf Verlangen des Verwalters im Lastschriftinzugsverfahren – zu erfolgen. Barzahlungen an den Verwalter, ebenso Zahlungen, die auf einem anderen Konto des Verwalters als dem angegebenen Verwaltungskonto eingehen, haben keine befreiende Wirkung.

§ 10

Verwalter

1. Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums wird durch einen Verwalter ausgeübt.
2. Die Bestellung des ersten Verwalters erfolgt durch den Eigentümer für einen Zeitraum von fünf Jahren, beginnend mit dem Monat der Anlegung der Wohnungsgrundbücher. Sie verlängert sich jeweils um ein weiteres Jahr, wenn nicht die Wohnungseigentümer sechs Monate vor Ablauf der Zeit die Bestellung eines anderen Verwalters beschließen.
3. Soweit nicht ein Verwalter nach Absatz 1. bestellt ist oder wird, beschließen die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit über die Bestellung. Für die Dauer der Bestellung und ihrer Verlängerung gilt Absatz 1. entsprechend.

Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes können die Wohnungseigentümer jederzeit mit 2/3-Mehrheit die Abberufung des Verwalters beschließen.

4. Die Rechte und Pflichten des Verwalters ergeben sich aus den Bestimmungen des WEG, dieser Teilungserklärung und den gesondert mit dem Verwalter abzuschließenden Verwalterverträgen.
5. In Erweiterung der gesetzlichen Befugnisse hat der Verwalter folgende Befugnisse:
 - a) mit Wirkung für und gegen die Wohnungseigentümer im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben Verträge abzuschließen und sonstige Rechtsgeschäfte vorzunehmen;
 - b) die von den Wohnungseigentümern nach dieser Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung zu entrichtenden Beträge einzuziehen und diese gegenüber einem säumigen Wohnungseigentümer namens der übrigen Wohnungseigentümer gerichtlich geltend zu machen.
6. Jeder Wohnungseigentümer hat im Falle der gänzlichen oder teilweisen Veräußerung seines Wohnungseigentums den Erwerber zum Eintritt in den mit dem jeweiligen Verwalter abgeschlossenen Vertrag zu verpflichten.
7. Der Verwalter ist von den Beschränkungen des § 181 BGB – soweit gesetzlich zulässig – befreit.

§ 11

Wirtschaftsplan und Abrechnung

1. Der Verwalter hat jeweils für ein Wirtschaftsjahr einen Wirtschaftsplan und eine Abrechnung zu erstellen. Diese sind von den Wohnungseigentümern zu beschließen. Das Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr. Der Beginn des ersten Wirtschaftsjahres wird vom Verwalter bestimmt. Beginnt die Verwaltungstätigkeit in den letzten sechs Monaten vor Beginn des ersten Wirtschaftsjahres, so kann der Verwalter die Erstabrechnung auch für das begonnene Jahr nach Ablauf des folgenden Wirtschaftsjahres erstellen.

2. Das Hausgeld wird jährlich einmal abgerechnet. Diese Abrechnung ist eine Einnahmen-Ausgaben-Rechnung ohne Verpflichtung zur Abgrenzung von Zahlungsein- und -ausgängen, die nach dem 31. Dezember des abzurechnenden Jahres eingehen. Beim Ersterwerb hat jedoch eine zeitanteilige Verteilung der Kosten und Erträge auf den Veräußerer und den Wohnungseigentümer zu erfolgen.

Bei Weiterveräußerung ist der Verwalter nicht verpflichtet, zwischen den jeweiligen Wohnungseigentümern zeitanteilig abzugrenzen.

3. Sich aus der Abrechnung über das abgelaufene Wirtschaftsjahr und sich aus dem Wirtschaftsplan für die schon vergangene Zeit des laufenden Wirtschaftsjahres ergebende Fehlbeträge haben die Wohnungseigentümer binnen eines Monats nach Beschlussfassung der Eigentümerversammlung zu zahlen; Guthaben werden verrechnet.

§ 12

Wohnungseigentümerversammlung

1. Die Eigentümerversammlung ist oberstes Organ der Eigentumsgemeinschaft.
2. Die Versammlung tritt auf Einberufung zusammen; die Einberufung geschieht durch den Verwalter. Der Verwalter muss die Eigentümerversammlung einberufen, wenn mehr als 25 % der Eigentümer schriftlich unter Angabe des Zwecks und der Gründe die Einberufung verlangen. Die Eigentümerversammlung braucht nicht jährlich einberufen zu werden.

Der Verwalter ist nur verpflichtet, Anträge zur Tagesordnung aufzunehmen, wenn mehr als 25 % der Eigentümer die Aufnahme eines Punktes beantragen.

3. Auf der Versammlung der Eigentümer werden die gemeinsamen Angelegenheiten besprochen und beraten, und es wird über diese abgestimmt.
4. Bei der Abstimmung gewährt jedes Wohnungseigentum dem jeweiligen Eigentümer eine Stimme, bei Personengemeinschaften kann das Stimmrecht nur einmal ausgeübt werden. Wer das Stimmrecht entgegen dem § 891 Abs. 1 BGB beansprucht, hat sein Eigentum durch öffentliche Urkunde zu beweisen.
5. Die Leitung der Eigentümerversammlung hat der Verwalter. Die Leitung geht an einen von der Versammlung zu wählenden Miteigentümer über, wenn die Entlastung oder die Abberufung des Verwalters zur Beratung und Abstimmung anstehen.
6. Zu Beginn der Versammlung ist vom Verwalter die ordnungsgemäße Einberufung und die Beschlussfähigkeit der Versammlung festzustellen.
7. Eine Versammlung ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile vertreten sind. Ist die Versammlung nicht beschlussfähig, so hat der Verwalter eine zweite Versammlung mit der gleichen Tagesordnung einzuberufen. Die zweite Versammlung ist in jedem Falle beschlussfähig. Bei der Einladung ist auf diesen Umstand besonders hinzuweisen.
8. Über die Teilnehmer der Versammlung ist vom Verwalter eine Anwesenheitsliste zu führen, in die sich jeder Stimmberechtigte einzutragen hat. Auf Verlangen des Verwalters muss sich jeder zur Person ausweisen.
9. Jeder Wohnungseigentümer kann sich in einer Versammlung entweder durch seinen Ehegatten, durch einen der anderen Wohnungseigentümer oder durch den Verwalter vertreten lassen, und zwar mittels schriftlicher Vollmacht, welche der Niederschrift beizufügen ist. Eine solche Vollmacht ist nicht erforderlich, wenn eine Eigentumswohnung einem Ehepaar gehört und nur ein Ehegatte an der Versammlung teilnimmt. Einen Berater mitzubringen, ist einem Wohnungseigentümer nur gestattet, wenn die anwesenden und die vertretenen Wohnungseigentümer das Verbleiben des Beraters in der Versammlung mit einfacher Mehrheit beschließen. Ist der Berater Rechtsanwalt, kann er von der Versammlung nicht ausgeschlossen werden.
10. Die Versammlung kann offene oder geheime Stimmabgabe beschließen.
11. Ein Antrag gilt als angenommen, wenn die einfache Mehrheit der Stimmrechte der anwesenden und vertretenen Miteigentümer zustimmt.
12. Beschlüsse sind zu protokollieren. Das Protokoll ist vom Vorsitzenden und mindestens einem Wohnungseigentümer zu unterzeichnen. Sämtliche gefassten Beschlüsse sind vom Verwalter dauerhaft aufzubewahren.

13. Beschlüsse durch schriftliche Erklärung der Miteigentümer nach § 23 Abs. 3 WEG können nur durch den Verwalter herbeigeführt werden. Sie sind wirksam, wenn 2/3 aller Stimmberechtigten ihre Zustimmung erklären. Der Entwurf solcher Beschlüsse ist den Eigentümern vom Verwalter schriftlich zur Beschlussfassung zu übermitteln. Für die Erklärung der Zustimmung kann eine Frist auf einen kalendermäßig festzusetzenden, mindestens eine Woche nach der Absendung des Entwurfes fallenden Tag erfolgen.

Der Verwalter ist berechtigt, die Abstimmungserklärungen entgegenzunehmen, und verpflichtet, die Beschlussannahme den Eigentümern schriftlich mitzuteilen.

§ 13 Verwaltungsbeirat

Die Wohnungseigentümer können durch Stimmenmehrheit über die Bestellung eines Verwaltungsbeirates beschließen, dessen Aufgaben sich aus § 29 WEG ergeben. Der Verwaltungsbeirat soll ggf. aus drei Wohnungseigentümern bestehen, einschließlich eines von der Eigentümergemeinschaft durch Stimmenmehrheit zu bestimmenden Vorsitzenden.

Der Verwaltungsbeirat ist zur Einblicknahme in alle Bücher und Schriften des Verwalters berechtigt, die das Grundstück der Eigentümergemeinschaft betreffen.

§ 14 Abwesenheit von Eigentümern

Wenn ein Eigentümer sich länger als 3 Monate außerhalb des Geltungsbereichs des WEG aufhält oder seinen ständigen Wohnsitz außerhalb dieses Bereiches hat, muss er unverzüglich einen inländischen Bevollmächtigten in öffentlich beglaubigter Urkunde bestellen. Die Vollmacht muss die gesamten Rechte und Pflichten der Eigentümer umgreifen und den Bevollmächtigten von den Beschränkungen des § 181 BGB befreien. Die Vollmacht kann nur bei gleichzeitiger Bestellung eines neuen Bevollmächtigten widerrufen werden.

§ 15 Mehrheit von Berechtigten an einem Wohnungseigentum

Geht das Wohnungseigentum auf mehrere Personen über, so haben diese auf Verlangen des Verwalters für sich und ihre Erben einen Bevollmächtigten zu bestellen und dem Verwalter zu benennen, der berechtigt ist, für sie Willenserklärungen und Zustellungen, die im Zusammenhang mit dem Wohnungseigentum stehen, entgegenzunehmen und abzugeben. Bis zur Erteilung der Vollmacht gilt jeder Miteigentümer, soweit es sich um die Eigentumswohnung handelt, als von den anderen Miteigentümern in diesem Sinne bevollmächtigt.

§ 16 Entziehung des Wohnungseigentums

1. Wenn ein Wohnungseigentümer trotz Abmahnung durch den Verwalter gegen eine der kraft Gesetzes, Vertrages oder Übung bestehenden Verpflichtungen verstößt oder durch Handlung, Duldung oder Unterlassen den Hausfrieden gefährdet (Säumiger), haben die vertragstreuen Wohnungseigentümer, neben ihren sonstigen Ansprüchen das Recht, auf Grund eines Mehrheitsbeschlusses
 - a) von dem Säumigen den Ersatz des ihnen entstandenen Schadens zu verlangen,
 - b) nach ergebnislosem Ablauf einer dem Säumigen gesetzten angemessenen Frist zu versuchen, unvertretbare Handlungen sowie Unterlassungen des Säumigen dadurch zu erwirken, dass sie erforderlichenfalls wiederholt eine angemessene, durch den Verwalter einzuziehende Vertragsstrafe für verwirkt erklären, welche für jeden Einzelfall auf einen Betrag von Euro 10,00 bis Euro 25,00 festgesetzt werden kann,
 - c) den Verwalter zu beauftragen,
 - aa) geschuldete vertretbare Handlungen auf Kosten des Säumigen vornehmen zu lassen,
 - bb) sonstige Maßnahmen im Rahmen der Gesetze und des Vertrages zu ergreifen, durch welche der Wille der Gemeinschaft verwirklicht werden kann,

- d) gemäß § 18 WEG in schweren Fällen, insbesondere im Falle einer trotz Abmahnung wiederholten gröblichen Verletzung seiner nach dieser Teilungserklärung bestehenden Pflichten oder einer unzumutbaren Belästigung des Verwalters, von dem Säumigen die Veräußerung seiner Eigentumswohnung und deren Räumung zu verlangen; ein schwerer Fall liegt auch dann vor, wenn ein Wohnungseigentümer das Ansehen der Wohngemeinschaft oder des Verwalters gegenüber Behörden oder Privatpersonen vorsätzlich oder grob fahrlässig unzumutbar herabsetzt.
2. Die Veräußerung kann nicht mehr verlangt werden, wenn seit der Kenntnis des Verwalters von den sie begründenden Voraussetzungen mehr als sechs Monate vergangen sind. Ohne Rücksicht auf die Kenntnis des Verwalters kann die Veräußerung nicht mehr verlangt werden, wenn seit Eintritt der Voraussetzungen mehr als zwei Jahre vergangen sind.
3. Ist eine Vertragsverletzung im Sinne des Absatzes 1. von einer Person begangen, der ein Wohnungseigentümer seine Wohnung ganz oder teilweise zur Nutzung überlassen hat, so ist der Wohnungseigentümer auf Verlangen der Eigentümer von mindestens der Hälfte aller anderen Eigentumswohnungen verpflichtet, seinen Anspruch auf Unterlassung der Vertragsverletzung an diese abzutreten und den etwa abgeschlossenen Nutzungsvertrag im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten zu kündigen.